

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

- Căn cứ quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

- Căn cứ Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 11.2/2026/HDDVDG/MSB-ĐN-HCM ngày 24 tháng 03 năm 2026 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam ban hành Quy chế cuộc đấu giá với các nội dung sau:

PHẦN I

THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

Điều 1. Người có tài sản đấu giá: Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam:

Địa chỉ: Số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, TP. Hà Nội.

Điều 2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam:

Địa chỉ: Số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại liên hệ: 08.88154369.

Điều 3. Tài sản đấu giá:

3.1. Tên tài sản:

Tài sản 1: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 107, tờ bản đồ số: 30, địa chỉ: Ấp Thuận Tân, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 083444, số vào sổ cấp GCN: (CS)05086/Thuận Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/07/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Phong ngày 18/05/2022.

Tài sản 2: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 108, tờ bản đồ số: 30, địa chỉ: Ấp Thuận Tân, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất số: DC 083445, số vào sổ cấp GCN: (CS)05087/Thuận Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/07/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Phong ngày 18/05/2022.

Lưu ý: Bán chung 02 tài sản không tách rời.

3.2. Đặc điểm tài sản:

Tài sản 1: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 083444, số vào sổ cấp GCN: (CS)05086/Thuận Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/07/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Phong ngày 18/05/2022 thì tài sản có đặc điểm cụ thể như sau:

- Thừa đất số: 107;
- Tờ bản đồ số: 30;
- Địa chỉ: Ấp Thuận Tân, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai);
- Diện tích: 1.192,3m² (*Bằng chữ: Một nghìn một trăm chín mươi hai phẩy ba mét vuông*);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 992,3m²;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm đến ngày 30/11/2054;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 992,3m².

Ghi chú:

- Nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Diễm theo GCN QSDĐ số: 379, ngày 30/11/2004.
- Có 133,3m² nằm trong HLBVĐB.

Tài sản 2: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DC 083445, số vào sổ cấp GCN: (CS)05087/Thuận Lợi do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 19/07/2021, cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh Phong ngày 18/05/2022 thì tài sản có đặc điểm cụ thể như sau:

- Thừa đất số: 108;

- Tờ bản đồ số: 30;
- Địa chỉ: Ấp Thuận Tân, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai);
- Diện tích: 967,1m² (*Bằng chữ: Chín trăm sáu mươi bảy phẩy một mét vuông*);
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng;
- Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 200m², đất trồng cây lâu năm 767,1m²;
- Thời hạn sử dụng: Đất ở: Lâu dài, Đất trồng cây lâu năm đến ngày 30/11/2054;
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất có thu tiền sử dụng đất 200m². Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất 767,1m².

Ghi chú:

- *Nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Điểm theo GCN QSDĐ số: 379, ngày 30/11/2004.*
- *Có 126,3m² nằm trong HLBVĐB.*

3.3. Nguồn gốc tài sản:

Là tài sản thế chấp tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương - Phòng giao dịch Mỹ Phước để bảo đảm cho khoản vay của ông Phạm Thanh Phong. Nay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm bằng hình thức đấu giá để thu hồi nợ phù hợp với các quy định tại Hợp đồng thế chấp và theo quy định của pháp luật.

3.4. Thực trạng tài sản:

+ Tài sản được đấu giá theo nguyên trạng, bao gồm nguyên trạng tài sản và tình trạng pháp lý hồ sơ. Người mua tài sản tự tìm hiểu và tự chịu trách nhiệm, tự hoàn thành mọi nghĩa vụ sau khi trúng đấu giá tài sản, cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện đối với tài sản trúng đấu giá.

+ Trường hợp tài sản chưa hoàn thiện pháp lý, phần đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, công nhận, phần diện tích đất/công trình xây dựng tăng, giảm so với giấy chứng nhận, thì người mua tài sản đấu giá có trách nhiệm tự liên hệ với chủ sở hữu tài sản và các cơ quan, đơn vị có chức năng hoàn thiện hồ sơ pháp lý, thực hiện thủ tục sang tên, chuyển quyền tài sản, cập nhật, cấp đổi giấy chứng nhận, tự chịu các chi phí liên quan.

+ Người mua trúng đấu giá tự liên hệ làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu, quyền

sử dụng tài sản, thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng sang tên đối với tài sản mua trúng đấu giá.

+ Trước thời điểm mở phiên đấu giá tài sản, trường hợp bên bảo đảm đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và/hoặc được Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam chấp thuận giải chấp tài sản, đồng thời thanh toán toàn bộ chi phí đấu giá và các chi phí hợp lý khác (nếu có) phát sinh do việc chậm thực hiện nghĩa vụ, thì bên bảo đảm được quyền nhận lại tài sản. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và tổ chức hành nghề đấu giá sẽ dừng việc tổ chức đấu giá, hoàn trả toàn bộ tiền đặt trước cho người đăng ký tham gia đấu giá (nếu có) theo quy định pháp luật và không phải chịu trách nhiệm bồi thường bất kỳ chi phí, thiệt hại phát sinh nào cho người đăng ký tham gia đấu giá.

3.5. Hồ sơ pháp lý:

Do Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cung cấp và chịu trách nhiệm về mọi vấn đề pháp lý liên quan đến trình tự, thủ tục cho vay, thế chấp, thu giữ/bàn giao, phát mãi tài sản đấu giá.

Điều 4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, bước giá, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, hình thức, phương thức đấu giá tài sản:

4.1. Giá khởi điểm: 2.210.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, hai trăm mười triệu đồng*).

Lưu ý:

- Giá khởi điểm trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng
- Phương thức xử lý TSBD: Bán đấu giá công khai và bán theo hiện trạng.
- Trách nhiệm nộp thuế, phí: Thuế giá trị gia tăng (nếu có theo thông báo của MSB), và các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh khi thực hiện sang tên chuyển nhượng do khách hàng trúng đấu giá chịu và thực hiện.
- Nghĩa vụ thanh toán: Khách hàng trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán 01 lần toàn bộ tiền bán đấu giá (sau khi trừ tiền đặt cọc) và thuế giá trị gia tăng (nếu có theo thông báo của MSB) trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán.

4.2. Tiền đặt trước (10% giá khởi điểm): 221.000.000 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm hai mươi một triệu đồng*).

+ Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

+ Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt

cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

+ Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024, Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận.

4.3. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 400.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm nghìn đồng)/bộ hồ sơ.

4.4. Bước giá: 50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

Mức trả giá tối thiểu tại phiên đấu giá phải bằng mức giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều bước giá nêu trên.

4.5. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá:

+ **Hình thức đấu giá:** Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

+ **Phương thức đấu giá:** Trả giá lên.

Ghi chú:

Trường hợp xảy ra sự kiện Bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn các trường hợp như: văn bản chỉ đạo của cơ quan, cá nhân có thẩm quyền, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt, chiến tranh, dịch bệnh... và các trường hợp tương tự theo quy định của Bộ luật Dân sự 2015, làm cho việc tiến hành thủ tục đấu giá không thể thực hiện được thì khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo phương án thống nhất giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam, đồng thời các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

PHẦN II

KẾ HOẠCH TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Điều 5. Kế hoạch thực hiện đấu giá:

5.1. Thời gian, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá tài sản:

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá tài sản: từ 07h30 ngày 27/03/2026 đến 17h00 ngày 03/04/2026 (trong giờ hành chính, các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá tài sản: Khách hàng liên hệ trực tiếp tại số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, TP. Hồ Chí Minh; số 497/12 Nguyễn Văn Khôi, phường Thông Tây Hội, TP. Hồ Chí Minh hoặc số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai. Điện thoại liên hệ: 08.88154369.

5.2. Thời gian, địa điểm xem tài sản:

- Thời gian xem tài sản đấu giá từ 07h30 ngày 31/03/2026 đến 17h00 ngày 02/04/2026 (trong giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản: tại thửa đất số: 107 và 108 tờ bản đồ số 30 ấp Thuận Tân, xã Thuận Lợi, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước (nay là xã Thuận Lợi, tỉnh Đồng Nai)

5.3. Thời gian nộp tiền đặt trước:

- Thời gian nộp tiền đặt trước từ 07h30 ngày 27/03/2026 đến 17h00 ngày 03/04/2026.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam

Số tài khoản: 04101010025916 Mở tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Sài Gòn.

Nội dung: *“Tên khách hàng đăng ký tham gia”* nộp tiền đặt trước *“PLHD số 11.2/26 HCM”*

Lưu ý: Khách hàng nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được *“PHÁT SINH CÓ”* trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho khách hàng đến 17h00 ngày 03/04/2026. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

5.4. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá:

- Thời gian tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc **10h00 ngày 07/04/2026.**

- Địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Tại số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa,

phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện.

5.5. Điều kiện đăng ký tham gia đấu giá: Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được đăng ký tham gia đấu giá, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024. Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

PHẦN III

ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ VÀ TỔ CHỨC PHIÊN ĐẤU GIÁ

Điều 6. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được công khai, bình đẳng, liên tục, trung thực, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia;

Phiên đấu giá do đấu giá viên điều hành theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại quy chế này.

Điều 7. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Các cá nhân, tổ chức có nhu cầu, có khả năng tài chính và phù hợp với quy định của pháp luật khác có liên quan được tham gia đăng ký, ngoại trừ những trường hợp quy định tại điểm d1, d2, d3 khoản 5 Điều 9 và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024.

Điều 8. Thành phần hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

Người đăng ký đấu giá điền các thông tin vào mẫu phiếu và nộp đủ các giấy tờ, nộp tiền hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này.

Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu

giá hợp lệ, nộp tiền hồ sơ và tiền đặt trước cho Công ty đấu giá theo Quy chế, quy định của Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung 2024 và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Điều 9. Hồ sơ tham gia đấu giá:

a. Đối với cá nhân:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam);
- Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân. Các giấy tờ này là bản sao và có bản chính đối chiếu;
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật;
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (nếu có).

b. Đối với tổ chức:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam), đóng dấu, ký tên của người đại diện theo pháp luật của tổ chức. Trường hợp người được ủy quyền ký thay thì phải có văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;
- Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức, của người được ủy quyền (nếu có); giấy đăng ký kinh doanh hoặc các giấy tờ thành lập hợp pháp khác; giấy chứng nhận đăng ký thuế.

Các giấy tờ này phải là sao và có bản chính đối chiếu;

- Văn bản ủy quyền hợp pháp theo quy định pháp luật và Điều lệ của tổ chức;
- Biên bản họp, quyết định của người có thẩm quyền về việc mua tài sản đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định;
- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá (nếu có).

Khách hàng (doanh nghiệp và hộ kinh doanh) đăng ký tham gia đấu giá cam kết và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung: thành lập doanh nghiệp, đang

hoạt động hợp pháp, không trong quá trình giải thể, phá sản, tạm ngưng hoạt động theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật về Thuế.

Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền trong bất kỳ trường hợp nào.

Người đăng ký tham gia đấu giá phải xuất trình được bản chính các tài liệu trong hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá để đối chiếu khi tổ chức hành nghề đấu giá tài sản yêu cầu trong trường hợp cần thiết.

Điều 10. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Kết thúc thời gian đăng ký tham gia đấu giá, nhận tiền đặt trước, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam sẽ xét duyệt điều kiện hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định pháp luật và theo Quy chế cuộc đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam thông báo cho người không đủ điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Điều 11. Nội quy phòng đấu giá:

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá, được phát số và phải trực tiếp trả giá.

- Khi đến tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân, giấy ủy quyền (nếu có), chứng từ nộp tiền đặt trước và phải xuất trình khi Ban tổ chức đấu giá điểm danh, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm đã được thông báo. Trường hợp Đấu giá viên kết thúc điểm danh mà người tham gia đấu giá không có mặt được xem là không tham dự phiên đấu giá theo quy định điểm a khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024 sẽ không được tham gia đấu giá, đồng thời không được nhận lại tiền đặt trước.

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan, trẻ em, người dưới 16 tuổi không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tài sản phải ăn mặc gọn gàng, tươm tất; thái độ lịch sự, nghiêm túc; không gây ồn ào, không nói chuyện, không trao đổi với người tham gia đấu giá khác tại phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc; không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; khách hàng tham gia đấu giá không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá; Không tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không sử dụng bia, rượu và các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá. Nghiêm cấm mang đến khu vực đấu giá vũ khí, hung khí, chất nổ, chất cháy, chất độc,...

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên; chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người đăng ký tham gia đấu giá tài sản không chấp hành các quy định về đấu giá, nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và sự điều hành của Đấu giá viên được coi hành vi cản trở, gây rối tại phiên đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 và khoản 6 Điều 39 Luật đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024.

Điều 12. Cách thức thực hiện trả giá:

- Người đăng ký tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được vào phòng đấu giá để tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá được phát số.

Phiếu trả giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam phát hành có đóng dấu treo của Công ty và được cung cấp cho Người tham gia đấu giá tại phiên đấu giá. Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu. Sau khi đã nộp phiếu trả giá, khách hàng không được lấy lại với bất kỳ lý do gì.

Thời gian thực hiện viết và bỏ phiếu trong vòng 05 (năm) phút. Người tham gia đấu giá không được bỏ phiếu trả giá sau thời gian này, phiếu trả giá không được bỏ vào thùng trong thời gian quy định được xem là không hợp lệ và không được xét kết quả trả giá.

Lưu ý: Người tham gia đấu giá điền đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá, viết giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ và tên.

12.1. Cách ghi phiếu trả giá:

a) Người tham gia đấu giá điền đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá, viết giá trả

bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ và tên vào tờ phiếu trả giá.

b) Giá trả để mua tài sản phải ghi bằng số và bằng chữ rõ ràng, dễ đọc, dễ hiểu. Phiếu trả giá không được viết hai màu mực, không được viết bút chì hoặc mực đỏ, phải còn nguyên vẹn, không gạch bỏ/tây/xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

12.2. Cách thức đấu giá:

Người tham gia đấu giá ghi giá trả theo quy định cụ thể của từng vòng:

Vòng 1: Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của tài sản đấu giá

+ Thư ký tiến hành phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình, ký ghi rõ họ tên.

+ Mức trả giá tối thiểu phải bằng mức giá khởi điểm hoặc cộng với một hay nhiều bước giá.

+ Người tham gia đấu giá thực hiện trả giá và nộp/ bỏ trực tiếp phiếu trả giá vào thùng phiếu trong thời gian quy định; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng 1 và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo, Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất vòng 1 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Vòng 2: Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của vòng 2 là giá cao nhất đã trả ở vòng 1.

+ Thư ký tiến hành phát phiếu trả giá vòng 2 cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình, ký ghi rõ họ tên.

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá đã trả cao nhất vòng 1 cộng với một hay nhiều bước giá.

+ Người tham gia đấu giá thực hiện trả giá và bỏ trực tiếp phiếu trả giá vào thùng phiếu trong thời gian quy định; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả

giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng 2 và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo, Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất vòng 2 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Vòng n: Giá khởi điểm của vòng n là giá cao nhất đã trả ở vòng liền kề trước đó, cách trả giá tương tự vòng liền kề trước đó.

+ Giá trả tối thiểu phải bằng giá đã trả cao nhất vòng liền kề trước đó cộng với một hay nhiều bước giá.

+ Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng n và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo.

Trường hợp, giá trả hợp lệ tại vòng đấu trước liền kề của tất cả người tham gia đấu giá đều trả bằng giá khởi điểm của vòng đấu, thì giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo được xác định: Bằng giá khởi điểm của vòng đấu trước liền kề cộng thêm 01 bước giá.

Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá.

Điều 13. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ.

13.1. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Là phiếu in sẵn theo mẫu và có dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;
- Được nộp/bỏ trực tiếp vào thùng phiếu trong thời gian quy định;
- Có đầy đủ thông tin giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, chữ ký và ghi rõ họ tên trong tờ phiếu trả giá.
- Phiếu trả giá không viết hai màu mực, không viết bút chì hoặc mực đỏ, còn nguyên vẹn, không gạch bỏ/tẩy/xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.
- Có giá trả phù hợp nguyên tắc trả giá quy định.

Trường hợp giá trả bằng chữ và bằng số khác nhau thì sẽ lấy giá trả bằng chữ để xét giá.

13.2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Là phiếu in không theo mẫu và không dấu của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam;

- Không được nộp/bỏ trực tiếp vào thùng phiếu trong thời gian quy định;

- Không có một trong các thông tin giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, chữ ký, họ tên trong tờ phiếu trả giá;

- Phiếu trả giá viết hai màu mực, viết bút chì hoặc mực đỏ, không còn nguyên vẹn, bị gạch bỏ/tẩy/xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

- Giá trả dưới giá khởi điểm, không tuân thủ quy định về bước giá;

Phiếu không hợp lệ thì không được xét kết quả trả giá.

Điều 14. Công bố người trúng đấu giá

Người trúng đấu giá: là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả cao nhất đối với tài sản tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 15. Rút lại giá đã trả

Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Nếu không có người trả giá tiếp, Đấu giá viên công bố đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được trả giá. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Điều 16. Từ chối kết quả đấu giá

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 17. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó trừ tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

Việc đấu giá tài sản trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024 và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 18. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:

Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đim giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

e) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

f) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

g) Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

h) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 19. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung 2024;

Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

Lưu ý:

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định tại hồ sơ cung cấp cho khách hàng, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 15 phút.

PHẦN IV

THANH TOÁN TIỀN, GIAO NHẬN TÀI SẢN VÀ THỦ TỤC PHÁP LÝ CHUYỂN QUYỀN TRONG TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ THÀNH CÔNG

Điều 20. Thời hạn, phương thức thanh toán:

a) Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày trúng đấu giá, Người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán 01 (một) lần toàn bộ tiền mua tài sản đấu giá (sau khi trừ số tiền đặt trước quy định) và thuế giá trị gia tăng (nếu có theo thông báo của MSB) trước khi thực hiện ký hợp đồng mua bán bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, cụ thể:

+ Chủ tài khoản: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam**

+ Số tài khoản: **VND1446100011000 tại Ngân Hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Hội sở chính.**

+ Mã citad: **01302001**

+ Tại: **Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam**

+ Địa chỉ: **Số 54A Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, Thành phố Hà Nội.**

+ Nội dung chuyển khoản: *“Tên Người trúng đấu giá chuyển tiền mua tài sản là: [BDS thừa đất sốtại địa chỉ theo Biên bản đấu giá ngày.....].”*

Điều 21. Thời gian ký kết hợp đồng mua bán tài sản:

- Kết quả đấu giá tài sản là căn cứ để các bên ký kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá – nếu không từ chối

ký biên bản đấu giá/từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định của Luật đấu giá tài sản. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Việc giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá được xác lập giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Người trúng đấu giá theo quy định pháp luật.

- Thời hạn giao kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá: Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định và Người trúng đấu giá nộp đủ tiền mua tài sản và thuế giá trị gia tăng, các bên sẽ thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Người trúng đấu giá tài sản có thỏa thuận khác.

Điều 22. Thời hạn chuyển giao tài sản đấu giá:

- Việc chuyển giao tài sản, hồ sơ liên quan cho Người trúng đấu giá Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam sẽ phối hợp Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam thực hiện trong thời hạn chậm nhất không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá theo quy định hoặc thời hạn khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc bàn giao tài sản đấu giá được lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Người mua được tài sản. Từ thời điểm bàn giao tài sản, Người trúng đấu giá phải chịu trách nhiệm đối với tài sản đấu giá.

- Người trúng đấu giá tài sản có trách nhiệm:

+ Thực hiện việc chuyển giao quyền sở hữu/sử dụng tài sản (nếu có) theo đúng quy định pháp luật. Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam sẽ phối hợp/hỗ trợ người trúng đấu giá xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện thủ tục theo luật định.

+ Các chi phí liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu/quyền sử dụng, chi phí đăng ký sở hữu và sử dụng tài sản trúng đấu giá, đăng ký biến động (nếu có) do người trúng đấu giá chịu theo quy định của pháp luật.

Điều 23. Trách nhiệm nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính có liên quan:

- Trách nhiệm nộp thuế, phí: Thuế giá trị gia tăng (nếu có theo thông báo của MSB) và các loại thuế, phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh khi thực hiện sang tên chuyển nhượng do khách hàng trúng đấu giá chịu và thực hiện;

- Toàn bộ các loại thuế, phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến thủ tục đăng ký biến động sang tên theo quy định của pháp luật sẽ do người mua được tài sản đấu giá

chịu trách nhiệm kê khai và nộp.

- Đối với đất và công trình xây dựng trên đất chưa được đăng ký, đất hết thời hạn sử dụng (nếu có): người mua trúng đấu giá tài sản tự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện đăng ký, gia hạn và chịu các chi phí liên quan;

- Các nghĩa vụ tài chính phải thanh toán cho Nhà nước như tiền sử dụng đất, tiền điện, tiền nước, cước điện thoại... (nếu có) phát sinh trước thời điểm bàn giao tài sản cho người mua trúng đấu giá: Người mua được tài sản đấu giá chịu.

PHẦN V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Tổ chức thực hiện:

24.1 Quy chế cuộc đấu giá này áp dụng cho phiên đấu giá tài sản theo Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 11.2/2026/HĐDVĐG/MSB-ĐN-HCM ngày 24 tháng 03 năm 2026 giữa Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam.

24.2 Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo các quy định trong Nội quy đấu giá, Luật Đấu giá tài sản và các quy định của pháp luật khác liên quan./.

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Lương Thị Hà